



Chatillon-en-Bazois



Juillet 2024



Châtillon-en-Bazois

# Modification n°1 du PLU

Orientations d'Aménagement et de Programmation  
(OAP) – Dossier de notification

Chatillon-en-Bazois



MOSAÏQUE  
ENVIRONNEMENT  
Conseil & Expertise

**Rédaction** : Étienne POULACHON

**Cartographie** : Étienne POULACHON



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

[agence@mosaique-environnement.com](mailto:agence@mosaique-environnement.com) - [www.mosaique-environnement.com](http://www.mosaique-environnement.com)

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

# SOMMAIRE

<b><u>PREAMBULE .....</u></b>	<b><u>2</u></b>
-------------------------------	-----------------

<b><u>MESURES SPÉCIFIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE.....</u></b>	<b><u>4</u></b>
--	-----------------

<b><u>ZONE 1AU « CHAMP DE LA BARRIÈRE » .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
---	-----------------

<b>A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>7</b>
--	----------

<b>B. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS.....</b>	<b>8</b>
---	----------

<b>C. ASPECTS EXTERIEURS .....</b>	<b>9</b>
------------------------------------	----------

<b><u>ZONE 1AU RUE DES VIGNES.....</u></b>	<b><u>11</u></b>
--	------------------

<b>A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>11</b>
--	-----------

<b><u>ZONE 1AUE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE.....</u></b>	<b><u>12</u></b>
--	------------------

<b>A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>13</b>
--	-----------

<b>B.LES EAUX PLUVIALES .....</b>	<b>13</b>
-----------------------------------	-----------

<b>C. PAYSAGE ET BIODIVERSITE .....</b>	<b>13</b>
---	-----------





## **PREAMBULE**

Le présent document a pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées qui sont réglementés par le plan local d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations.

L'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme dit :

*« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».*

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme dit :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux*

*personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.».*

De plus d'après l'article R123-3-1 :

*« Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.*

*Dans le cas prévu au cinquième alinéa de l'article L. 123-1, s'il y a lieu, les orientations d'aménagement comprennent en outre les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans cette partie figure également le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code. »*

## **MESURES SPÉCIFIQUES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit les secteurs de développement autour du centre bourg par l'inscription de zones « à urbaniser » qui se situent dans la continuité du développement existant.

Ces zones « à urbaniser » ont fait l'objet d'une réflexion de manière à ce que le développement de ces zones ne déséquilibre pas le centre bourg ou les quartiers actuellement existants.

Ces éléments, présentés sous forme d'esquisse à la page suivante, n'ont pas pour vocation de positionner précisément les voiries à aménager, mais simplement à indiquer des principes de liaison qui devront être obligatoirement respectés dans le cadre de l'aménagement des zones « à urbaniser » autour du centre bourg.

## LES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS PARTICULIERES





## **Zone 1AU « Champ de la Barrière »**

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 2.9 ha, localisé au Sud de la commune, la volonté de la commune est de permettre le développement d'une petite zone permettant d'offrir des terrains pour l'implantation d'activités tertiaires (services, bureaux, petit artisanat).

En complément de cette localisation sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les transports et les déplacements
- Les aspects extérieurs



## **A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine**

#### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective (bassin de rétention) et d'infiltration pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales.

De même, un système de noues, sur la façade Est, devra être effectué pour la prise en compte du ruissellement de ces dernières. Ce dernier sera directement articulé avec la mare, en centre de secteur, qui se devra d'être restaurée.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manières paysagères afin de permettre une insertion paysagère cohérente de ce dispositif dans l'aménagement global du site.

#### **Objectif 2 – Paysager la frontière entre le nouveau quartier et l'espace déjà construit**

Sur la façade Sud et Ouest, il est demandé la plantation d'une haie paysagère pour assurer l'articulation avec le secteur commercial et l'espace agricole.

Au niveau de la façade Nord, il sera demandé de conserver un espace ouvert laissant, ainsi, aux différentes activités un effet de vitrine depuis la RD.

À l'Est, la frontière entre le secteur d'habitat et le nôtre sera traitée comme un corridor écologique faisant le lien entre le secteur agricole au Sud et celui au Nord. Il sera composé de divers types d'élément végétal (arbres haute tige, haie...) et leur implantation se devra d'être aléatoire, moins linéaire. La façade Sud de ce couloir devra être dégagée pour permettre la circulation de la faune.

La mare, en centre de secteur, se devra d'être restaurée, et articulée avec le système de noues paysager localisé sur la façade Est du tènement.

Les aires de stationnement, pour les véhicules légers, (qu'elles soient associées à la voirie ou qu'elles soient détachées) devront être plantées à raison d'un arbre pour quatre places. De même, ces aires, toujours pour les véhicules légers, ne devront pas être complètement imperméabilisées (partie enherbée...).

Les bâtiments seront sensiblement implantés parallèlement à la voirie.

### **Objectif 3 – Prise en compte des réseaux**

Les réseaux nécessaires à la construction des nouveaux bâtiments devront être prévus sous la voirie.

### **A2. Assurer le développement maîtrisé de la commune**

#### **Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone**

Afin de permettre un aménagement cohérent du secteur et une installation au coup par coup des activités, dans l'optique d'éviter tout blocage à l'installation, les constructions pourront être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

### **A3. Lutter contre l'insalubrité**

#### **Objectif 1 – Organiser la collecte des ordures**

Avec le système de bouclage, les ordures ménagères seront récoltées à la parcelle, devant les bâtiments.

Par ailleurs, l'aménagement du site devra prévoir un point d'apport volontaire au niveau de l'accès du tènement, vers la Rue de la Boulaine.

## **B. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS**

#### **Objectif 1 – Desserte**

L'accès au secteur, dans un premier temps, pourra se faire par la Rue de la Boulaine, à l'Est avec un système de retournement interne. Par ailleurs, il serait préférable, à termes, d'établir l'accès à la zone sur l'arrière de la surface commerciale existante qu'est le Bi1, en connexion avec la RD10.

#### **Objectif 2 – Circulation en mode de déplacements doux**

La desserte interne sera doublée d'un trottoir de part et d'autre de la voie.

De plus, des cheminements piétons seront établis au Nord pour relier le secteur à la continuité douce, le long de la RD978.

## **C. ASPECTS EXTERIEURS**

### **Objectif 1 – Qualité architecturale et son intégration au site**

Les constructions et aménagements devront s'intégrer dans le site, être en harmonie avec la surface commerciale existante et ne pas nuire au caractère rural du site, c'est-à-dire :

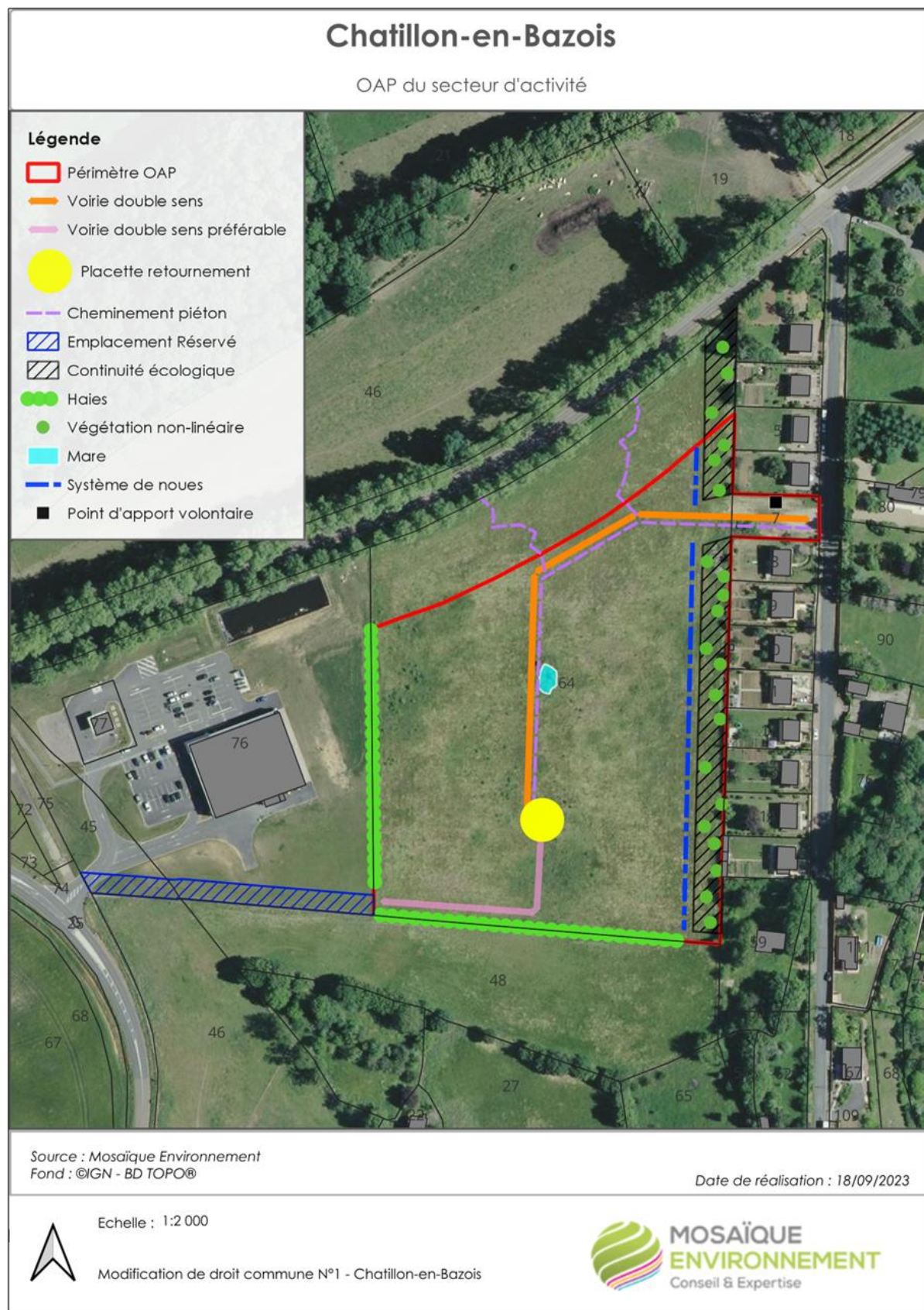
- Présenter une grande simplicité de volume : chaque élément isolé sera plutôt traité de façon monolithique avec une toiture de type plate ou à deux pans avec une faible pente ;
- Proposer des couleurs sur une gamme de gris avec la possibilité d'un habillage en bois pour les façades et les menuiseries, en adéquation avec la qualité architecturale de la surface commerciale ;

En lien avec le changement climatique, ces gammes de gris ne pourront être trop sombres.

- Les talus éventuels créés par l'aménagement devront être traités de façon à ne pas être perçus comme en rupture avec l'espace végétalisé ou agricole environnant.



## Schéma de principe de l'OAP « Champ de la Barrière »



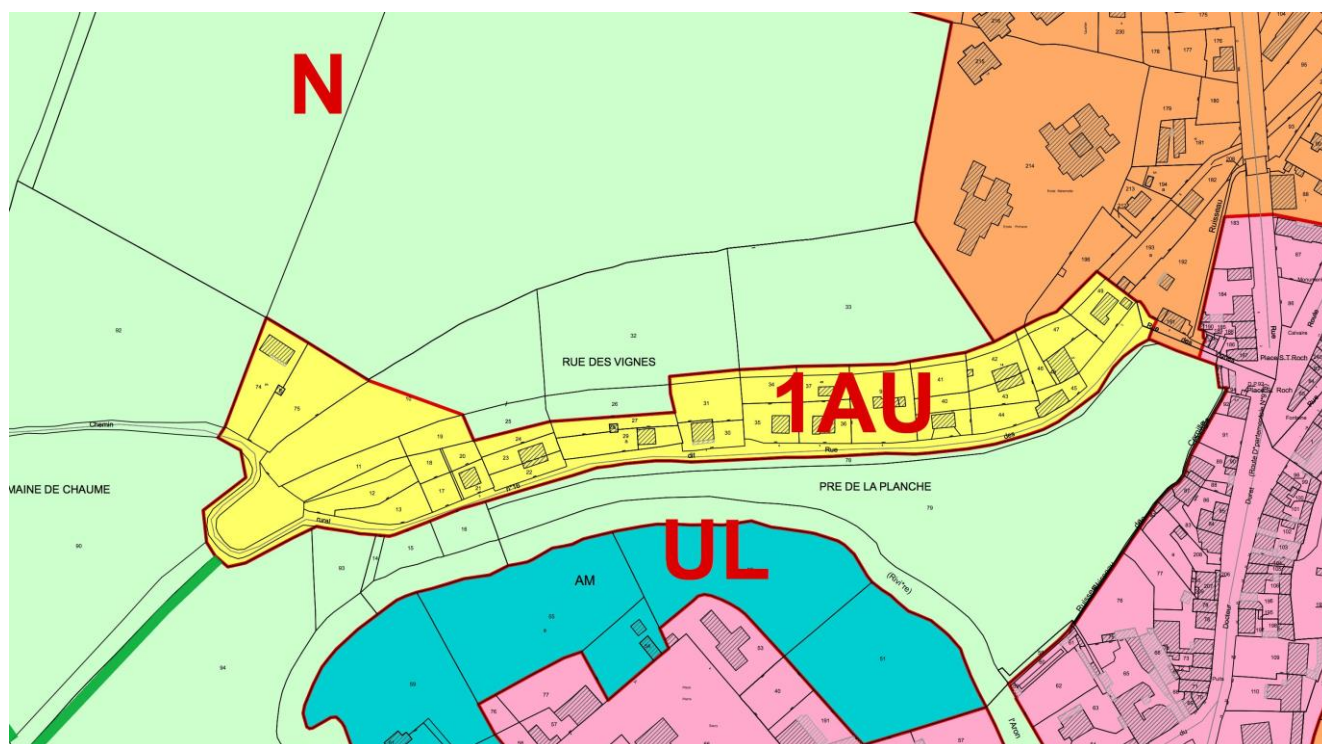
## Zone 1AU rue des Vignes

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 2,5 ha, localisé à l'Est et en continuité du centre-bourg, la volonté de la commune est de permettre le développement d'une petite zone permettant d'offrir des terrains pour l'implantation d'habitations.

En complément de cette localisation sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements



## A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

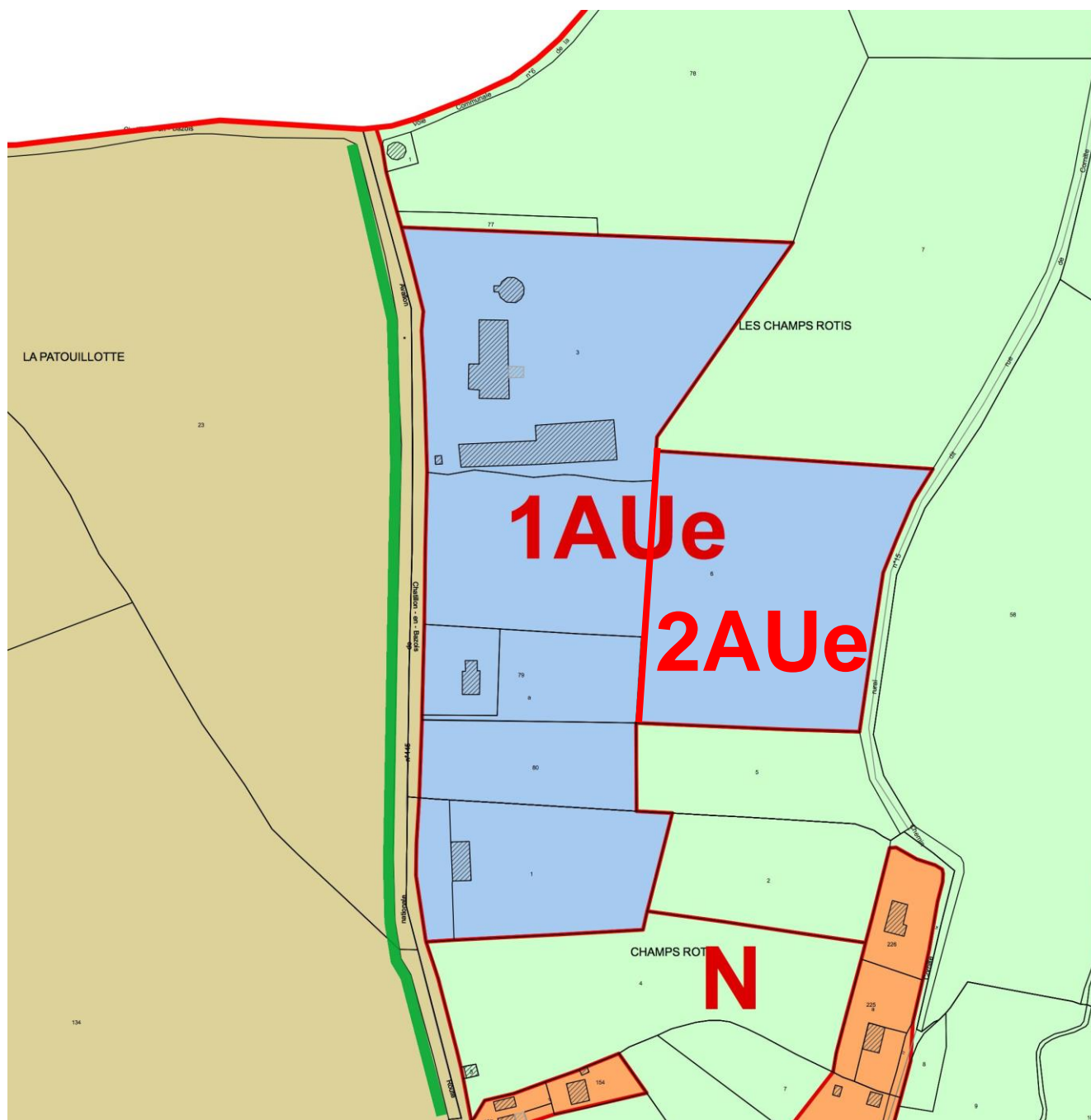
### **Objectif 1 –Assainissement collectif**

Les aménagements et occupation du sol non liées à un logement existant ne peuvent être autorisés que lorsque le secteur sera desservi par l'assainissement collectif pour les eaux usées.



## Zone 1AUe de développement économique

Dans ce secteur d'une superficie d'environ 4 ha, localisé au Nord du centre-bourg, la volonté de la commune est de permettre le développement d'une petite zone permettant d'offrir des terrains pour des activités artisanales, commerciales ou d'industrie à l'échelle locale.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de cette localisation, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les eaux pluviales
- Le paysage et la biodiversité
- Les espaces collectifs
- La gestion des déchets

## **A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone**

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement ne créant jamais plus d'un accès sur la RN 445 pour l'ensemble de la zone. Cet accès qui devra présenter toutes les garanties de sécurité par rapport au trafic de la RD, pourra être déplacé et réaménagé au fur et à mesure du remplissage de la zone.

## **B.LES EAUX PLUVIALES**

### **Objectif 1 – Rétention ou infiltration**

Obligation : Chaque opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le ruisseau en bas du terrain.

S'ils sont à l'air libre, les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Etre enherbés sur toute leur surface
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m<sup>2</sup>
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

## **C. PAYSAGE ET BIODIVERSITE**

### **Objectif 1 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit**



Obligation : L'aménagement prévoira la réalisation d'un aménagement paysagé en façade le long de la RD945.

Recommandation : Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Erable Sycomore, Chêne Pédonculé, Noyer commun, Merisier, Charme

Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier

Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.